

充满未知的“以房养老”

从多地曾各自试行的一些“以房养老”模式来看,还有太多的问题亟待解决

7月1日起,广州连同北京、上海、武汉四地成为了“老年人住房反向抵押养老保险”(以下简称“住房反向抵押保险”)试点城市。据6月23日中国保监会发布的《中国保监会关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》显示,试点时间自2014年7月1日起至2016年6月30日止,凡是60周岁以上拥有房屋完全独立产权的老年人均可参与投保。

这便是“以房养老”的一种模式,它是将住房抵押与终身养老金保险相结合的创新型商业养老保险业务,即拥有房屋完全产权的老年人,将其房产抵押给保险公司,继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押人同意的处置权,并按照约定条件领取养老金直至身故;老年人身故后,保险公司获得抵押房产处置权,处置所得将优先用于偿付养老保险相关费用。

社会老龄化背景下的养老问题日益严峻,“以房养老”的试点推行,还有太多的疑惑没有解答,这需要等到保险公司真正的产品制定以及市场的反应。不过,从内地多地曾各自试行的一些“以房养老”模式来看,确实还有太多的问题亟待解决。



我国推出多个版本的“以房养老”

成都社区参与“以房养老”:老人后悔

81岁的老人钟海泉,他更为熟知的称呼是“成都市‘以房养老’第一人”。

从2012年10月开始,钟海泉与当地新村河边街社区管理机构签订协议,协议规定由社区安排人员照顾他衣食住行,帮他看病就医,出钱出力为他养老送终,作为补偿,钟海泉百年之后会把房产过户给社区。

如今,钟海泉住在成都市北一环的一个老式小区内,该小区的项阿姨告诉记者,小区原是城建学校的宿舍,钟海泉在2年前搬来,一直一个人住。

据成都当地媒体报道,钟海泉原有一套20多平方米的老房子,是其过世的母亲留下的单位公房。钟海泉一直未婚无子女,兄弟姐妹先后去世,仅剩的亲人侄儿、侄女也来往甚少。

2012年成都进行称为“北改”的旧城改造,钟海泉的老房子划入“北改”范

围,他由此获得一套“公改私”的新房,新房将在原址新建,面积超过60平方米。当年10月,钟海泉与所在新村河边街社区管理机构签署协议,公证人员在现场做了公证。不过,今年2月《天府早报》回访钟海泉时发现,经过了一年多的社区照顾,钟海泉却有些不满意,他提出社区现在照顾自己的钱本是自己的拆迁补偿款,社区并未有超额支付。不仅如此,自己现在的财务也归社区统一管理,早年落下残疾的他如今行动要靠手推车,“我想换成轮椅,找他们要钱,他们说怕掉了,不给我买”。

随后,该报道引发了舆论对社区的质疑,不少网友认为钟海泉的生活并没有得到其房屋价值所应有的补偿。四川省社科院社会学家胡光伟则认为,以房养老是金融机构做的生意,“社区只是一个居民的自治组织,没有那么多钱,面对

老百姓的养老压力,可能无法兑现承诺,国家也无相关管理规定,对双方来说都没有保障。”

离钟海泉住所仅几百米就是新村河边街社区的办公室,不过其工作人员告诉记者,“这件事不再接受采访”。

据当时报道的《天府早报》记者回忆,钟海泉当时面对采访“比较兴奋”,说了很多问题,“他感觉是被骗了”。报纸刊登后第二天,成都当地电视台也有跟进采访,社区领导到钟海泉住所登门表示慰问。

记者在钟海泉所在小区见到了刚从外面回来的老人,他正推着一辆手推车保持平衡,步履蹒跚,显然他所提出的轮椅问题依然没有得到解决。面对记者,老人表示自己现在不能再接受采访了,“对不起,我不再说了,再说就把我说进去了。”

早年试行情况:申请人数少

事实上,关于“以房养老”的模式,各地都进行过一些尝试。钟海泉的“以房养老”,带有很浓重的社区服务性质,这与其收入低微又无人养老有很大关系。

记者注意到,在钟海泉的门上有一张“金牛区人民北路街道居家养老上门服务对象”的贴条。据2009年5月25日成都市金牛区发布的《全面推进居家养老服务工作的实施意见》显示,该服务是“由政府提供无偿服务,主要用于基本生活依靠政府救济(救助)的城镇‘三无老人’、生活困难的‘空巢老人’以及其他特殊困难老人;提倡社会组织、社区组织、志愿者组织以及邻里乡亲为高龄、失能、贫困、空巢老人居家养老提供无偿、低偿服务。”

钟海泉的邻居项阿姨告诉记者,每

周都会有社区专门派人来照顾他两次,主要是打扫卫生之类的家务。至于老人的吃饭问题则由其自己解决,一般会从外面买。

中国人民大学老年学研究所所长杜鹏分析,此类模式更像是一种协议性质,“社区给他养老,作为回报,把房子给社区。”

除了成都,内地也有不少城市各自尝试过“以房养老”的模式。广州在今年7月1日试点之前,就已有银行推出过“以房养老”的业务。办理该业务后,银行会核定一定贷款额度后按月将贷款资金划入老年人账户。借款人只需按月偿还利息或部分本金,贷款到期后再一次性偿还剩余本金。如果到期后不能偿还本金,将以所抵押房产处置后资金偿还

银行贷款。该业务的贷款期限最长为10年,目前贷款利率在基准利率上会小幅上浮。不过该业务要求严格,办理者至少需要有两套房产。

上海公积金管理中心也曾推行过一种“以房养老”的模式,该市65岁以上的老年人,可将自己的产权房与市公积金管理中心进行房屋买卖交易,交易完后,老人可一次性收取房款,房屋将由公积金中心再返租给老人,租期由双方约定,租金与市场价等同,老人可按租期年限将租金一次性付与公积金管理中心,其他费用由公积金中心交付。但后来由于参与人数过少,又被叫停。

此外,北京、哈尔滨也都进行过相关“以房养老”的尝试,但是无一例外,各地的市民对此反响并不热烈。

新政前景: 只是一种补充, 不会成为主流

7月1日开始试行的住房反向抵押保险,是保监会根据2013年国务院下发的《关于加快发展养老服务业的若干意见》提出的,明确要开展老年人住房反向抵押养老保险的相关原则。“以房养老”从此前各地的各自摸索,成为了国家层面的行业指导。

按照保监会所提,“反向抵押养老保险是一种将住房抵押与终身养老金保险相结合的创新型商业养老保险业务,即拥有房屋完全产权的老年人,将其房产抵押给保险公司,继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押人同意的处置权,并按照约定条件领取养老金直至身故;老年人身故后,保险公司获得抵押房产处置权,处置所得将优先用于偿付养老保险相关费用。”

杜鹏对记者表示,这次试点的开展,是保监会针对该保险风险的一种意见,对保险公司与老人都有保护,相比以往将“以房养老”向前推进了一大步。不过,遗憾的是,针对公众比较关心的房屋70年产权到期后的问题、房价波动的问题都没有详细说明,“‘以房养老’以前之所以开展得不好,和这些问题不明有很大关系”。

从目前内地多地已有的“以房养老”实验来看,该养老模式推广的最大困难,是保险公司开展相关业务的难度,以及传统观念的影响。

“眼下人们可能不会一下子都接受,但市场需求是有的。我国失能和半失能老人人数全球第一,丁克老人数量庞大,大中城市空巢家庭达70%,‘以房养老’不是要求每个人都参与,它是为有需求的人提供的。”中国房地产开发集团理事长孟晓苏作为内地“以房养老”方案的最早提出者,对此也有明确的认识,“这是一种个性化选择,可先从失独和丁克家庭做起。”

“以房养老”作为一种养老类型,在许多国家与地区已经有了成熟的制度,这也是“以房养老”被引进内地的原因。不过,值得注意的是,不论在哪里,“以房养老”都不是养老的最主要方式,“这只是对现行养老需求的一种补充,是一种小范围的金融产品”,杜鹏告诉记者。

■他山之石

具体会怎样实施, 还要看各保险公司的规定

通常认为,最早实行“以房养老”的是上世纪60年代美国,其后欧洲、日本、新加坡纷纷效仿,中国香港也已经开始了这一养老模式。

在美国,政府和一些金融机构推出“以房养老”的业务,对象必须为62岁以上的老年人。主要有三种形式:一是联邦政府保险的倒按揭贷款;二是由政府担保的倒按揭贷款,这种贷款有固定期限,老年住户须作出搬移住房及实施还贷计划后才能获贷;三是专有倒按揭贷款,一般由金融机构办理,发放贷款的机构与住户同享住房增值收益。

新加坡则略有不同,60岁以上的老年人可以申请将房子一次性抵押给有政府背景的公益性机构或金融机构,由这些机构一次性或分期支付养老金。老人仍居住在自己的住房内,待其去世后,房屋产权由这些机构处置,进行抵押变现并结算利息,剩余的则交给其继承人。加拿大、英国也大致与之类似。

2011年7月,香港特区政府推出了“安老按揭计划”,向香港市民提供安老按揭贷款业务。“安老按揭计划”是一项向60岁或以上长者提供的贷款安排,申请人可以利用在香港的自住物业作为抵押品,向银行申请安老按揭贷款。申请人依然为物业业主,并可继续安居于物业内直至百年归老。香港的这种“以房养老”的模式,也能为内地目前的困境提供些许经验。

例如,目前开展“以房养老”业务时,老人的寿命与每月能得到金额的问题上,香港的申请人可在选定的年金年期内(如10年、15年、20年或终生)每月取得年金;如有需要也可以提取一笔过贷款,以应付特殊情况。在安老按揭终止时,申请人或其继承人可优先全数偿还安老按揭贷款以赎回物业;若选择不赎回物业,银行将出售该物业以偿还申请人的安老按揭贷款,当出售物业所得的款项超过安老按揭贷款,银行将余额归还,但若出售物业所得款项不足以偿还安老按揭贷款,差额根据按揭证公司与银行之间的保险安排由按揭证公司承担。

如果按揭之后出现房价大幅波动,则出售物业所得如超过按揭贷款时,银行必须将余额归还给借款人或其继承人。反之,如出售物业所得不足以偿还贷款,借款人或其继承人也不必担心,因为差额将由香港按揭证公司承担。而如果老人在贷款期结束后仍未身故,特区政府对于该情况有明确规定,银行不得强行把贷款人从房子里赶走,老人可继续安居直至百年归老。

“具体内地会怎样实施,相关细则还要看各保险公司各自的规定,也需要得到市场检验。”杜鹏对记者说道。(据新快报)